

**Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Mengetahui Perubahan Nilai Tanah  
Di Kecamatan Rungkut**

**PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH UNTUK MENGETAHUI PERUBAHAN NILAI TANAH  
DI KECAMATAN RUNGKUT**

**MAP ZONE LAND CHANGES TO MONITORING OF CHANGE THE VALUE OF LAND AT DISTRICT RUNGKUT**

**Udiana Wahyu Deviantari<sup>1</sup>, Yanto Budisusanto<sup>1</sup>, Feni Arafah<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Jurusan Teknik Geomatika FTSP-ITS Surabaya, <sup>2</sup>Jurusan Teknik Geodesi ITN Malang

Email: [udiana@geodesy.its.ac.id](mailto:udiana@geodesy.its.ac.id)

**Abstrak**

Perkembangan nilai tanah tidak bisa dilepaskan dari perkembangan pembangunan. Pembangunan *MERR (Middle East Ring Road)* mengakibatkan permukiman dan kegiatan bisnis lainnya di sekitar MERR menjadi berkembang pesat. Berdasarkan RTRW Kota Surabaya no. 3 tahun 2007 tentang Rencana jaringan Jalan Utama Kota Surabaya dijelaskan bahwa penggunaan lahan di sepanjang jalan MERR II-C diperuntukkan sebagai ruang perdagangan dan jasa serta ruang sarana pelayanan umum. Dengan banyaknya aktivitas di tempat tersebut, maka lahan yang jumlahnya terbatas akan diperebutkan agar manusia tetap dapat memperoleh keuntungan yang maksimal. Kecepatan perubahan nilai/harga pasar tanah di kawasan tersebut menyebabkan pengguna di bidang properti kurang *update* mengenai nilai tanah. Untuk mengetahui nilai tanah atau harga pasar terkini dapat diperoleh dengan menggunakan peta Zona Nilai Tanah (ZNT). Peta ZNT adalah area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama. Data nilai tanah yang digunakan adalah nilai pasar tahun 2010-2014. Pembuatan peta ZNT menggunakan teknik analisis spasial dengan membuat zona-zona yang berbentuk luasan atau poligon yang mewakili nilai tanah tertentu sesuai dengan kondisi nyata di lapangan dari nilai transaksi jual beli. Hasil pengolahan Peta ZNT di 6 Kelurahan pada Kecamatan Rungkut adalah adanya perubahan nilai tanah tertinggi terletak di zona AC dan zona AH Kelurahan Kalirungkut dan perubahan nilai tanah terendah terletak di zona FH di Kelurahan Rungkut Kidul. Perubahan nilai tanah yang terjadi kelurahan Kalirungkut karena memiliki kepadatan penduduk dan aktivitas sosial cukup tinggi yang dekat dengan tempat pendidikan. Sedangkan perubahan nilai tanah terjadi di Kelurahan Rungkut Kidul karena adanya perkembangan pendidikan, yang mana zona tersebut dekat dengan tempat pendidikan (Kampus UPN) dan aksesibilitas menuju jalan MERR.

**Kata Kunci : Peta Zona Nilai Tanah, MERR, Nilai Tanah**

**Abstract**

*The rising of land value is closely related to development process. Middle East Ring Road (MERR) development results in the rapid growth of settlement and other business activities around it. Based on RTRW Surabaya no. 3/2007 about Main Road Network Plan, It was stated that the land use along MERR II-C will be allocated for trading, service, and public facilities. With so many activities at the site, the limited land will be fought among users in order to gain maximum benefit. The rapid change in the value / market price of land in the region led to users struggling in keeping updates of land value. Determining the land value or land market can be obtained by using Land Value Zone (ZNT) map. ZNT map illustrates areas that has a relatively similar land value. Land value data used in this study is the land market in 2010-2014. The production of land value map was by using spatial analysis techniques to create zones or polygon-shaped area that represents the land value in accordance with the real conditions in the field on buying or selling value. ZNT processing results in 6 Village in Rungkut District show a change in the land value; the highest is located in the zone AC and AH in Kalirungkut sub district, while the least changes is in zone FH in Rungkut Kidul sub district. Changes in land value occurs in Kalirungkut sub district because of population density and high social activities. While the change in the land value in the Rungkut Kidul sub district is due to the development of education activity, availability of education facility (UPN campus) and accessibility to MERR.*

**Keywords : Land value Zone Map, MERR, Land value**

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Perkembangan perkotaan merupakan proses perubahan keadaan yang berjalan alami atau karena proses dengan campur tangan manusia. Pusat kota akan semakin padat dengan bertambahnya manusia yang menempati lokasi tersebut, dan ketika manusia sudah tidak memperoleh tempat lagi di pusat kota, maka mereka akan menempati lokasi – lokasi di dekat pusat kota agar tetap dapat mencapai pusat kota dengan mudah (Maulana dkk, 2013).

Pembangunan *MERR (Middle East Ring Road)* membuat permukiman dan kegiatan bisnis lainnya di sekitar MERR menjadi berkembang pesat. Menurut Surabaya Post 2012, kawasan ini akan makin ramai apabila pemerintah berhasil membangun tembus ke Bandara Juanda. Kawasan sekitar MERR memiliki aksesibilitas yang tinggi karena mudah dijangkau. Dengan semakin banyaknya aktivitas di tempat tersebut, maka lahan yang jumlahnya terbatas akan diperebutkan agar manusia tetap bisa memperoleh keuntungan yang maksimal (Wahyuningsih dalam Maulana, 2013).

Tingginya permintaan lahan di kawasan sekitar *MERR* menyebabkan perubahan harga lahan yang cenderung meningkat. Kecepatan perubahannilai/harga pasar tanah di kawasan tersebut menyebabkan pengguna di bidang properti kurang *updatet* tentang nilai tanah. Oleh karena itu perlu dilakukannya penelitian mengenai nilai tanah di wilayah Kecamatan Rungkut berdasarkan peta Zona Nilai Tanah (ZNT) agar dapat memberikan informasi perubahan nilai tanah bagi pengguna yang bergerak di bidang properti.

### Metodologi Penelitian

#### Data dan Peralatan

##### -Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Data harga tanah tahun 2010-2014
2. Peta RBI Surabaya tahun 1999
3. Peta Pendaftaran tanah tahun 2013
4. Citra *WorldView* Surabaya tahun 2012

##### -Peralatan

Peralatan yang digunakan dalam penelitian ini:

1. ArcGIS 10 untuk *overlay* dan pembuatan *layout*
2. GPS *Handheld* untuk *tracking* batas wilayah Kecamatan Rungkut
3. Kamera Dijital
4. Sistem Operasi digunakan untuk menjalankan *software* ArcGIS 10

### Pengolahan Data

Pengolahan data dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Persiapan
  - a. Orientasi lapangan, untuk melihat kondisi harga tanah dan persil di lapangan
  - b. Pengumpulan data harga tanah
  - c. Pengadaan Peta RBI Surabaya yang akan digunakan sebagai peta dasar
  - d. Pengadaan data citra resolusi tinggi
  - e. Data ZNT tahun 2010-2014
  - f. Menyiapkan data-data yang berhubungan dengan teknik penentuan nilai tanah
2. Pengumpulan Data Harga Tanah, meliputi :
  - a. Harga transaksi
  - b. Harga penawaran
  - c. Merepresentasikan kondisi wilayah yang akan dianalisis
3. Peta RBI Surabaya digunakan sebagai peta dasar dalam penelitian ini. Untuk mendapatkan batas administrasi dilakukan proses digitasi.
4. Citra yang digunakan dalam penelitian ini adalah citra *worldview* tahun 2012 yang sudah terkoreksi. Hal ini untuk memudahkan dalam penggunaan citra lebih lanjut. Citra resolusi tinggi ini digunakan untuk menampilkan informasi spasial tentang kondisi persil tanah terkini.
5. Peta pendaftaran tanah diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional Surabaya. Peta pendaftaran tanah yang digunakan adalah peta tahun 2013. Dari peta pendaftaran tanah ini diperoleh data tentang lokasi persil di Kecamatan Rungkut, dimana selanjutnya peta pendaftaran tanah ini digabungkan dengan Peta RBI dan data tabular harga tanah untuk menentukan zona nilai tanah.
6. Rekapitulasi data dilakukan untuk merapikan data harga tanah yang sudah dikumpulkan. Semua data yang diperoleh

direkap dalam suatu formulir. Data tersebut disesuaikan berdasarkan faktor jenis data dan waktu untuk mempermudah kegiatan *plotting* data harga tanah.

7. Proses pengeplotan harga tanah hasil rekapitulasi di *overlay* dengan persil tanah hasil digitasi sehingga diperoleh peta persil tanah.
8. Pembutan zona awal dilakukan dengan membagi zona berdasarkan penggunaan lahan dan harga tanah.
9. Klasifikasi ZNT dilakukan dengan pengelompokan bidang tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :
  - a. Nilai Pasar Tanah yang hampir sama
  - b. Mempunyai potensi nilai yang mirip
  - c. Memperoleh akses fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sama
  - d. Aksesibilitas yang tidak jauh berbeda
10. Perhitungan luasan tiap ZNT perlu dilakukan untuk mengetahui seberapa luas area masing-masing ZNT dan seberapa luas perubahannya.
11. Hasil dari penelitian berupa Peta Zona Nilai Tanah yang dapat menunjukkan nilai tanah suatu kawasan sekitar *MERR*

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Peta ZNT di Kelurahan Kalirungkut

Berdasarkan peta ZNT pada kelurahan Kalirungkut Tahun 2010-2014 pembagian zona dibagi zona AA, zona AB, zona AC, zona AD, zona AE, zona AF, zona AG, zona AH, zona AI, zona AJ, zona AK, zona AL, zona AM, zona AN, zona AO, zona AP, zona AQ, zona AR. Dari peta tersebut dapat dilihat bahwa dalam rentang waktu 2010 – 2014 perubahan terbesar pada zona AC dan zona AH yaitu berturut – turut sebesar Rp 12.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 15.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>.

Menurut Menurut Fahirah F. (2010) kenaikan nilai tanah dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain faktor fisik, faktor ekonomi, faktor sosial, dan faktor pemerintah. Berdasarkan gambar 1 dan 2, zona yang mengalami perubahan nilai tanah terletak di zona AC dan zona AH. Pada zona tersebut merupakan lokasi

yang memiliki kepadatan penduduk dan aktivitas sosial cukup tinggi yang dekat dengan tempat pendidikan.

### Peta ZNT di Kelurahan Kedung Baruk

Berdasarkan peta ZNT pada kelurahan Kedung Baruk Tahun 2010-2014 pembagian zona dibagi zona BA, zona BB, zona BC, zona BD, zona BE, zona BF, zona BG, zona BH, zona BI. Dari peta tersebut dapat dilihat bahwa dalam rentang waktu 2010 – 2014 perubahan terbesar pada zona BB, zona BC, zona BD, zona BE, zona BG, zona BH, zona BI yaitu berturut – turut sebesar > Rp 15.000.000/m<sup>2</sup>, >Rp 15.000.000/m<sup>2</sup>, >Rp 15.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 9.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 12.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 6.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 9.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>.

Perubahan nilai tanah di kelurahan Kedung Baruk terjadi karena faktor sosial dan faktor pemerintah. Pada zona BB, BD, BE, BG, BH, BI terjadi kenaikan nilai tanah karena faktor sosial dan ekonomi yaitu pertumbuhan dan kepadatan penduduk dan zona tersebut dekat dengan daerah komersial dan industri. Zona tersebut juga terkait dengan aksesibilitas menuju daerah komersial dan industri yaitu melewati jalan *MERR*.

Untuk faktor pemerintah yang dimaksud adanya rencana tata kota yaitu pembangunan jalan *MERR* yang melewati kelurahan Kedung Baruk (zona BC).

### Peta ZNT di Kelurahan Penjaringan Sari

Berdasarkan peta ZNT pada kelurahan Penjaringan Sari Tahun 2010-2014 pembagian zona dibagi zona CA, zona CB, zona CC, zona CD, zona CE, zona CF, zona CG, zona CH, zona CI, zona CJ, zona CK. Dari peta tersebut dapat dilihat bahwa dalam rentang waktu 2010 – 2014 perubahan terbesar pada zona CC, zona CF, zona CG, zona CH, zona CI, zona CK yaitu berturut – turut sebesar Rp 1.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 3.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 1.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 3.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 1.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 3.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 1.000.000/m<sup>2</sup> – Rp

3.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>. Perubahan nilai tanah di Kelurahan Penjaringsari diakibatkan rencana tata kota yaitu pembangunan jalan MERR dan adanya perkembangan pendidikan di kawasan tersebut.

#### Peta ZNT di Kelurahan Wonorejo

Berdasarkan peta ZNT pada kelurahan Wonorejo Tahun 2010-2014 pembagian zona dibagi zona DA, zona DB, zona DC, zona DD, zona DE, zona DF, zona DG, zona DH, zona DI, zona DJ, zona DK. Dari peta tersebut dapat dilihat bahwa dalam rentang waktu 2010 – 2014 perubahan terbesar pada zona DA, zona DE, zona DF, zona DH, zona DI, zona DJ, zona DK yaitu berturut – turut sebesar Rp 3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>.

Berdasarkan gambar 7 dan 8, Kelurahan Wonorejo termasuk kawasan pinggir dari Kecamatan Rungkut. Menurut Adi Narendra (2015), perubahan nilai tanah yang diakibatkan adanya perubahan peruntukan/zoning dari RTH (Ruang Terbuka Hijau) terjadi di kawasan pinggiran. Perkembangan kawasan perkotaan menyebabkan perubahan penggunaan dari lahan pertanian ke permukiman.

#### Peta ZNT di Kelurahan Medokan Ayu

Berdasarkan peta ZNT pada kelurahan Medokan Ayu Tahun 2010-2014 pembagian zona dibagi zona EA, zona EB, zona EC, zona ED, zona EE, zona EF, zona EG, zona EH, zona EI, zona EJ, zona EK, zona EL, zona EM, zona EN, zona EO. Dari peta tersebut dapat dilihat bahwa dalam rentang waktu 2010 – 2014 perubahan terbesar terjadi pada zona EA, zona EF, zona EG, zona EJ, zona EK, zona EL, zona EM, zona EN yang merupakan kawasan permukiman yaitu berturut – turut sebesar Rp 3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 1.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 3.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>, Rp

3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 6.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 9.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 1.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 3.000.000/m<sup>2</sup>.

Kelurahan Medokan Ayu mengalami perubahan nilai tanah yang diakibatkan adanya perubahan peruntukan/zoning dari RTH (Ruang Terbuka Hijau). Berdasarkan gambar 9 dan 10, Kelurahan Medokan Ayu termasuk kawasan pinggir dari Kecamatan Rungkut.

#### Peta ZNT di Kelurahan Rungkut Kidul

Berdasarkan peta ZNT pada kelurahan Rungkut Kidul Tahun 2010-2014 pembagian zona dibagi zona FA, zona FB, zona FC, zona FD, zona FE, zona FG, zona FH, zona FI, zona FJ, zona FK, zona FL, zona FM, zona FN. Dari peta tersebut dapat dilihat bahwa dalam rentang waktu 2010 – 2014 perubahan terbesar terjadi pada zona FA, zona FH, zona FI, zona FJ, zona FK, zona FL, zona FN yang merupakan kawasan permukiman yaitu berturut – turut sebesar Rp 1.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 3.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 1.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 3.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 1.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 3.000.000/m<sup>2</sup>, Rp 3.000.000/m<sup>2</sup> – Rp 6.000.000/m<sup>2</sup>.

Berdasarkan gambar 11 dan 12, perubahan nilai tanah di Kelurahan Rungkut Kidul pada zona FH, FI, FJ terjadi karena adanya perkembangan pendidikan, yang mana zona tersebut dekat dengan tempat pendidikan (Kampus UPN) dan aksesibilitas menuju jalan MERR. Untuk zona FK dan FL dekat dengan daerah industri SIER dan komersial.

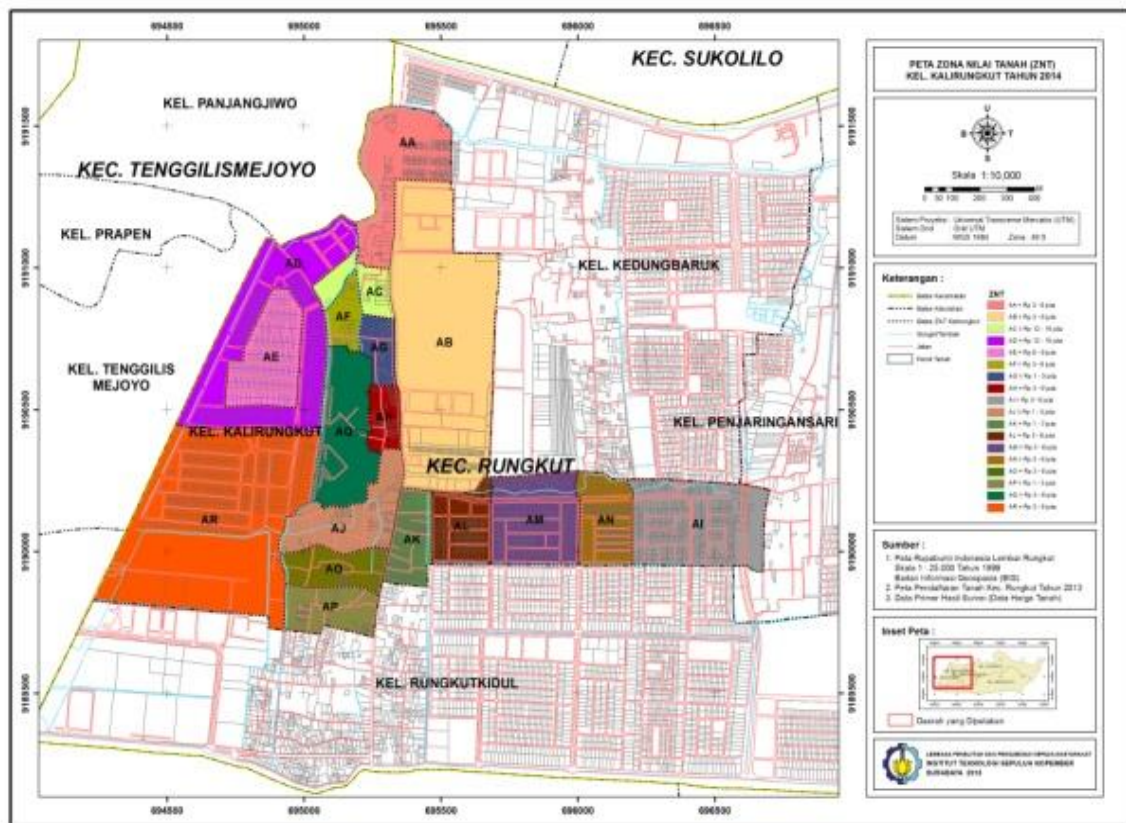
#### PENUTUP

Berdasarkan hasil peta ZNT 6 Kelurahan di Kecamatan Rungkut menunjukkan adanya peningkatan nilai tanah setiap tahunnya. Perubahan nilai tanah tertinggi terletak di zona AC dan zona AH Kelurahan Kalirungkut. Peningkatan terjadi karena kelurahan Kalirungkut memiliki kepadatan

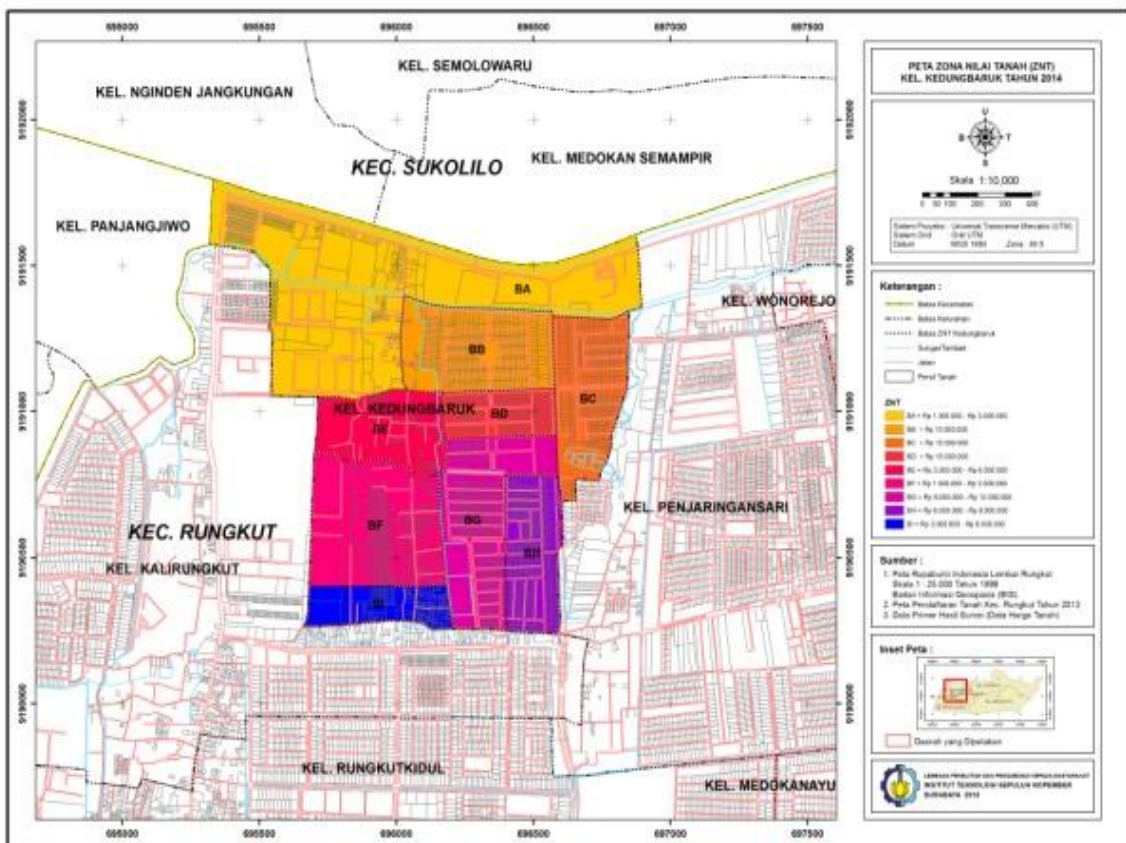




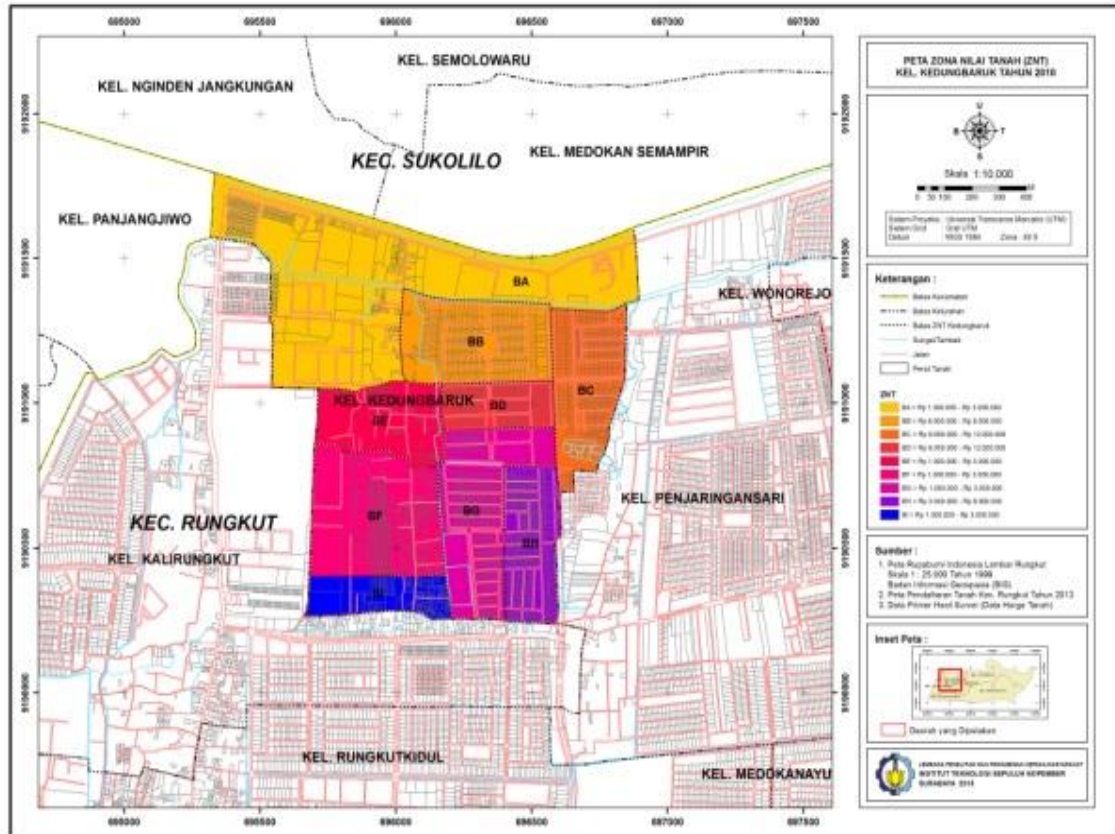
## Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Mengetahui Perubahan Nilai Tanah Di Kecamatan Rungkut



**Peta Zona Nilai Tanah Kelurahan Kalirungkut tahun 2014**

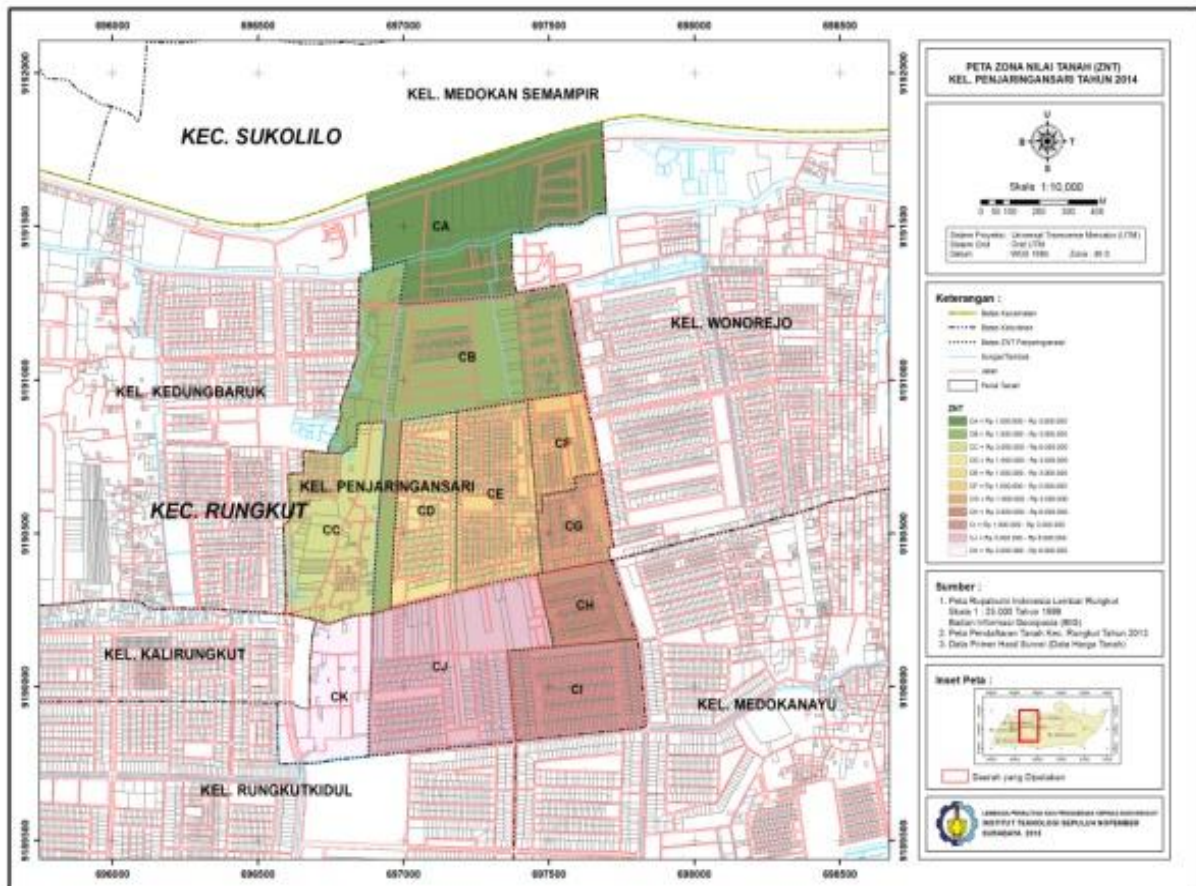


**Peta Zona Nilai Tanah Kelurahan Kedung Baruk tahun 2010**

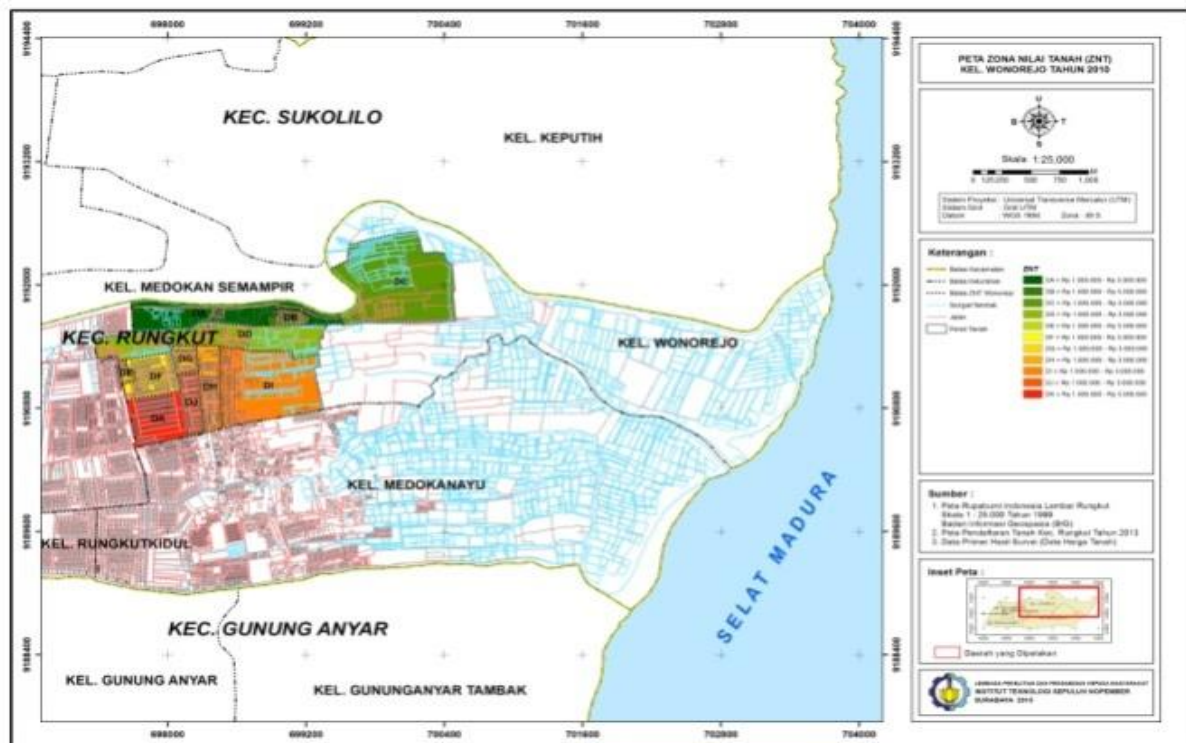




Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Mengetahui Perubahan Nilai Tanah Di Kecamatan Rungkut



Peta Zona Nilai Tanah Kelurahan Penjaringansari tahun 2014

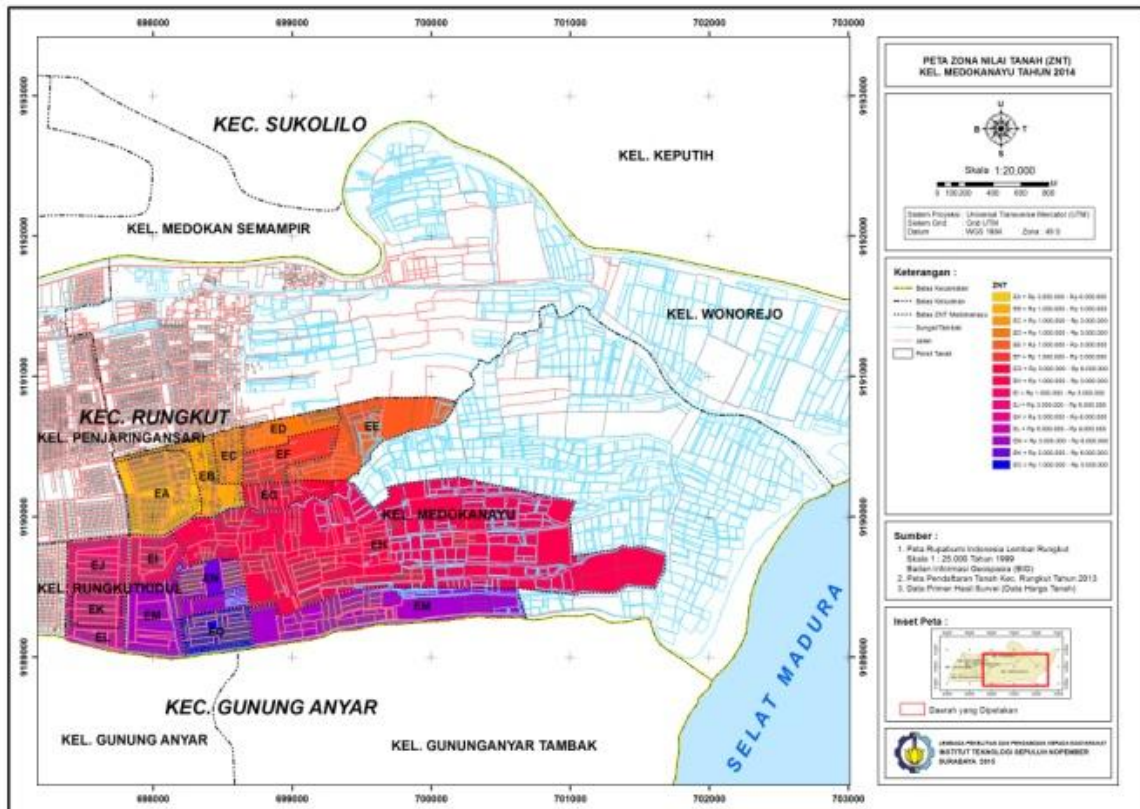


Peta Zona Nilai Tanah Kelurahan Wonorejo tahun 2010

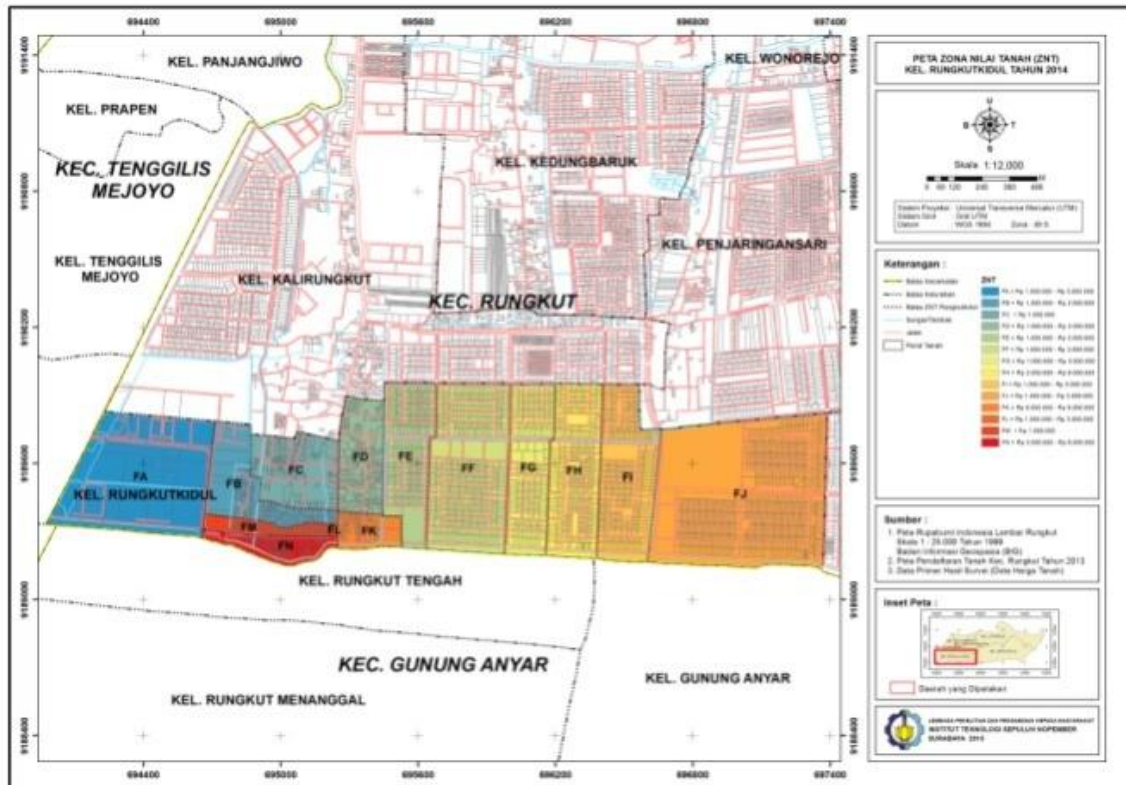




Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Mengetahui Perubahan Nilai Tanah Di Kecamatan Rungkut







Peta Zona Nilai Tanah Kelurahan Rungkut Kidul tahun 2014